

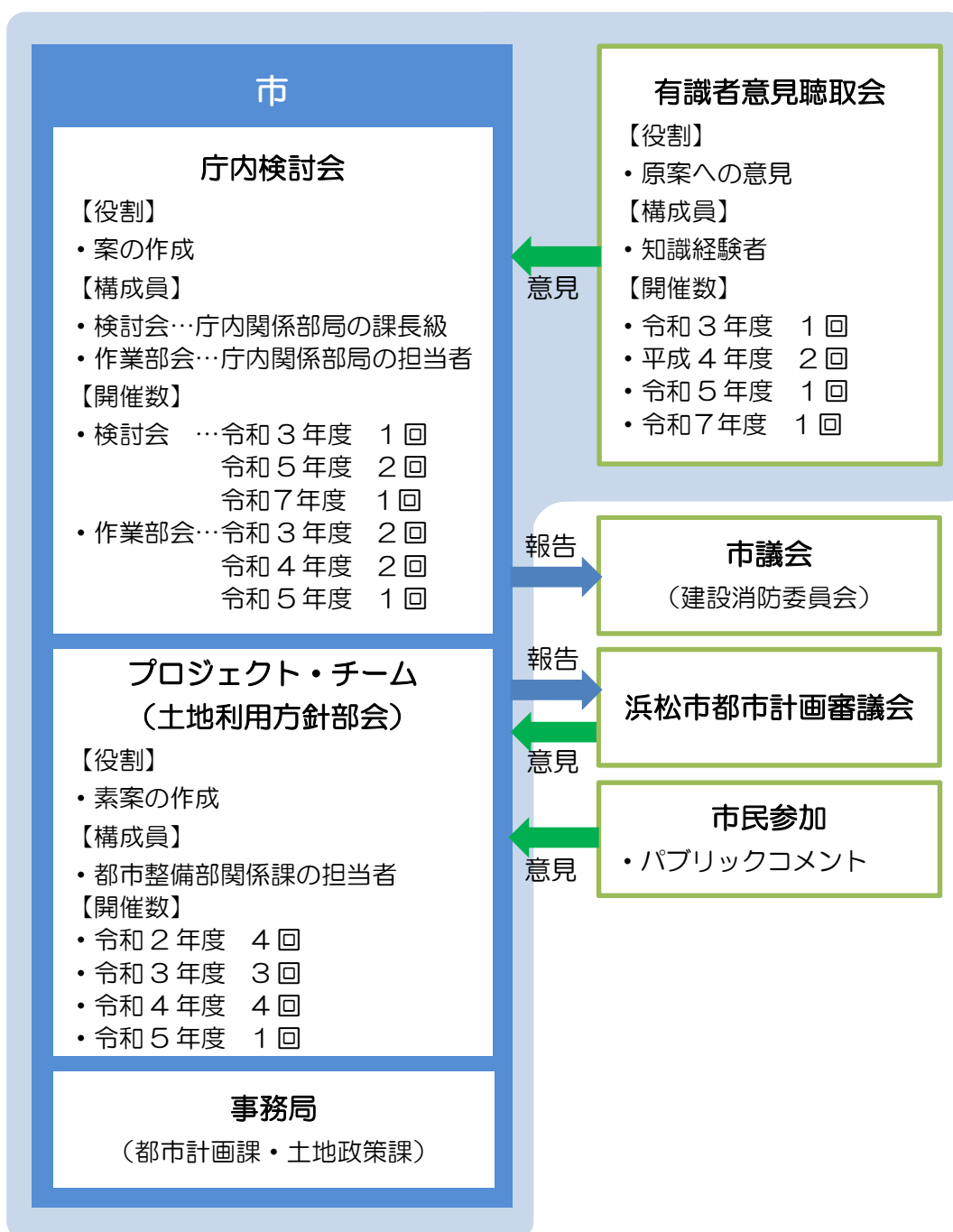
参考資料

1 策定経緯

(1) 検討体制

浜松市土地利用方針の策定にあたっては、庁内関係課により構成された「庁内検討会」及び「庁内作業部会」を設置し、各課で所管している個別・関連計画や施策と本計画の整合を図りながら検討を進めました。

また、有識者意見聴取会の実施、都市計画審議会への協議・諮問など、多角的な視野からご意見を伺いました。



(2) 浜松市土地利用方針有識者意見聴取会 委員名簿

(敬称略・五十音順)

※2025(令和7)年4月1日現在

氏名	所属・役職など
浅野 純一郎	豊橋技術科学大学 建築・都市システム学系 教授
野澤 千絵	明治大学 政治経済学部 教授
藤井 康幸	静岡文化芸術大学 文化政策学部 教授
森本 章倫	早稲田大学 理工学術院 教授

(3) 浜松市土地利用方針庁内検討会 委員名簿

※2025(令和7)年4月1日現在

部局名	会員
危機管理監	危機管理課長
財務部	アセットマネジメント推進課長
市民部	創造都市・文化振興課長
健康福祉部	福祉総務課長
こども家庭部	こども若者政策課長
環境部	環境政策課長
	環境保全課長
産業部	産業振興課 商業振興担当課長
	企業立地推進課長
	観光・シティプロモーション課長
	農地利用課長
	カーボンニュートラル推進課長
都市整備部	都市計画課長(会長)
	北部都市整備事務所長
	土地政策課長
	交通政策課長
	市街地整備課長
	建築行政課長
	住宅課長
	緑政課長
土木部	道路企画課長
	道路保全課長
	河川課長
上下水道部	下水道工事課長

(4) プロジェクト・チーム（土地利用方針部会） 委員名簿

※2025（令和7）年4月1日現在

部局名	
都市整備部	都市計画課
	土地政策課
	交通政策課
	市街地整備課
	建築行政課
	住宅課
	緑政課

(5) 策定経緯

年	月	会議名称など	主な議題など
平成22年度	5月	都市計画マスタープラン(2010)策定	
平成27年度	7月	都市計画マスタープラン増補版策定	
令和2年度	10月	第1回土地利用方針部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 検討体制 ・ 現状・課題
	12月	第2回土地利用方針部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 策定方針素案
	1月	第3回土地利用方針部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域の現状・課題
	2月	第4回土地利用方針部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 策定方針素案
	3月	都市計画マスタープラン(2020)改定	
令和3年度	5月	第5回土地利用方針部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 策定方針素案
	9月	第6回土地利用方針部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 策定方針素案
	10月	第1回庁内検討会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 策定方針案
		第1回作業部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 策定方針案
	12月	第7回土地利用方針部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 方針素案
	1月	第2回作業部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域の現状・課題
第1回有識者意見聴取会		<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域の現状・課題 	
令和4年度	6月	第8回土地利用方針部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化区域の現状・課題
		第9回土地利用方針部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化区域の現状・課題
	7月	第3回作業部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化区域の現状・課題
	8月	第2回有識者意見聴取会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化区域の現状・課題
	9月	第10回土地利用方針部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化区域の現状課題
	2月	第11回土地利用方針部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用方針
	3月	第4回作業部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用方針
		第3回有識者意見聴取会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用方針
令和5年度	5月	第2回庁内検討会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用方針
	8月	第12回土地利用方針部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用の進め方 ・ ロードマップ
	9月	第5回作業部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用の進め方
		第4回有識者意見聴取会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用の進め方
	10月	第3回庁内検討会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用の進め方

令和7年度	6月	第4回庁内検討会	・方針案
	7月	都市計画審議会	・方針案 協議会
	9月	市議会（建設消防委員会）	・方針案 報告
	10月	パブリック・コメント	・方針案
	2月	都市計画審議会	・方針最終案
	3月	市議会（建設消防委員会）	・方針最終案 報告
		土地利用方針公表	

(6) 市民参加の記録

・パブリック・コメント

浜松市パブリック・コメント制度に基づいて本方針の案を公表し、市民から計画内容に対する意見を幅広く伺いました。

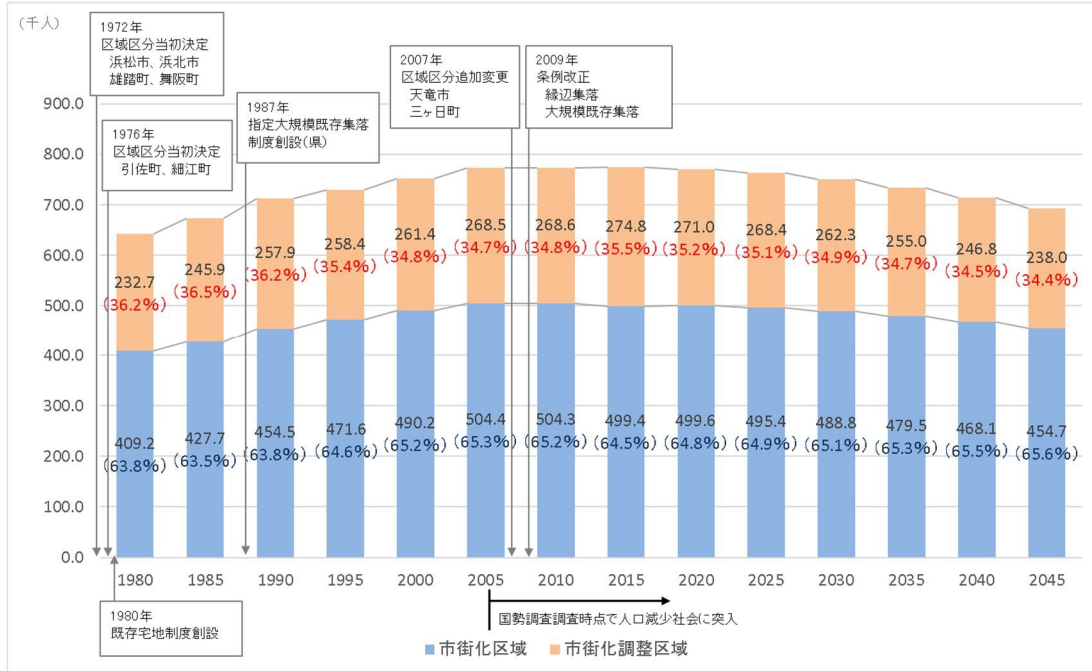
また、市民から寄せられた意見をもとに方針内容を見直すとともに、パブリック・コメントに対する市の考え方を公表しました。

実施時期	令和7年10月1日～令和7年10月30日
実施内容など	本方針の案について、ホームページの掲載及び協働センターなどへの配架により公表し、意見を募集
意見提出者数	19名・7団体
意見数	91件（内訳）提案：28件 要望：6件 質問：42件 その他：58件
案への反映度	案の修正：1件 今後の参考：17件 盛り込み済：15件 その他：58件

2 運用の現状（図表）

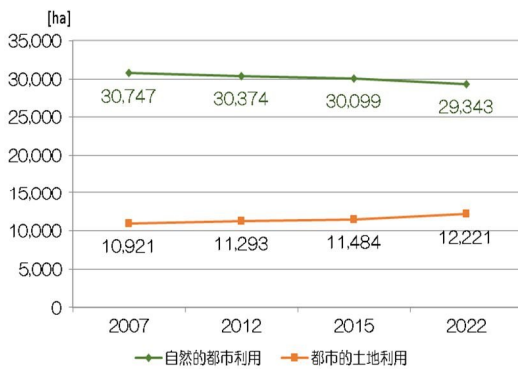
第3章土地利用の運用方針で示した現状に関する図表を以下のとおり示します。

（1）コンパクトな都市づくりのための運用方針〔区域区分の運用方針〕



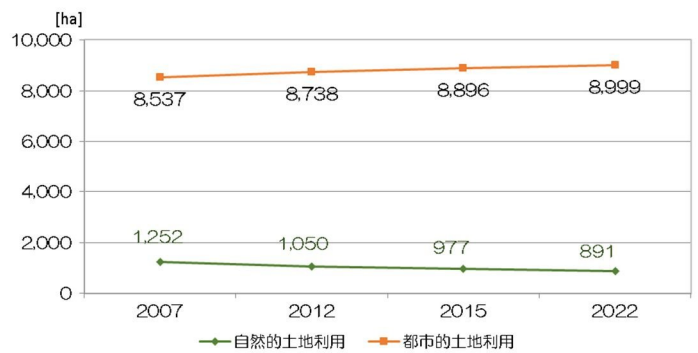
資料：都市計画基礎調査を基に作成

図-1 市街化区域及び市街化調整区域の人口の推移



市街化調整区域

※ 2013年に都田南(34.1ha)、2015年に都田川山(49.8ha)で市街化調整区域から市街化区域への編入を行った。

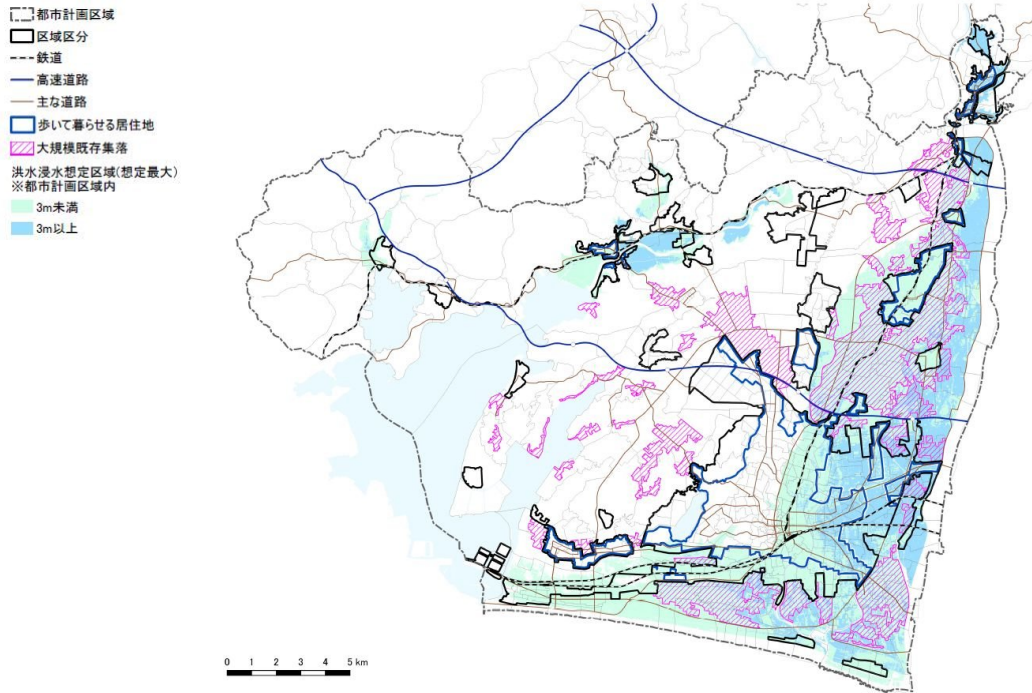


市街化区域

※ 2013年に都田南(34.1ha)、2015年に都田川山(49.8ha)で市街化調整区域から市街化区域への編入を行った。

資料：都市計画基礎調査を基に作成

図-2 自然的土地利用及び都市的土地利用の面積の推移

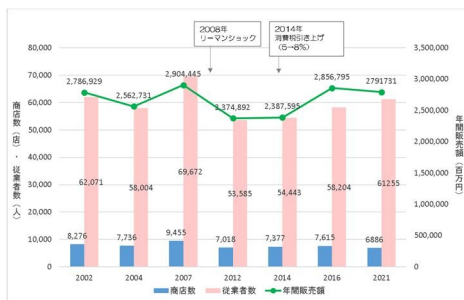


資料：洪水浸水想定区域（想定最大規模）2022年9月時点

図-3 洪水浸水想定区域（想定最大規模）

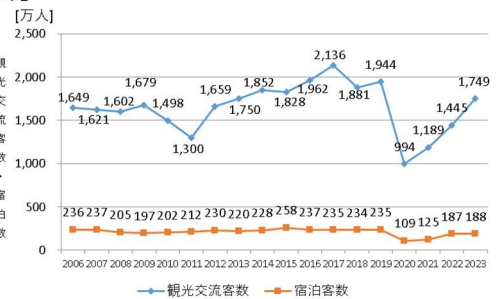
(2) 都心や各拠点の役割と地域特性に応じた都市機能の集積のための運用方針

〔市街地の商業・業務系土地利用運用方針〕



資料：経済センサスを基に作成

図-4 本市の年間商品販売額、商店数、従業員数の推移



資料：静岡県観光交流の動向（静岡県）を基に作成

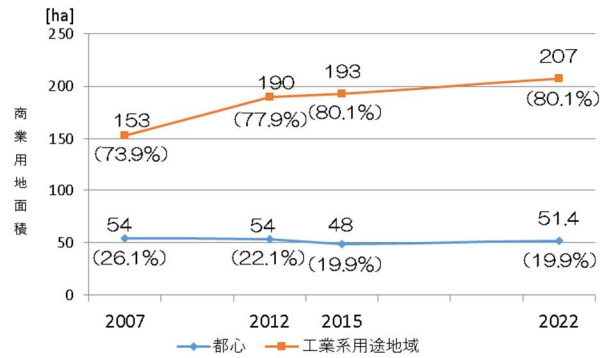
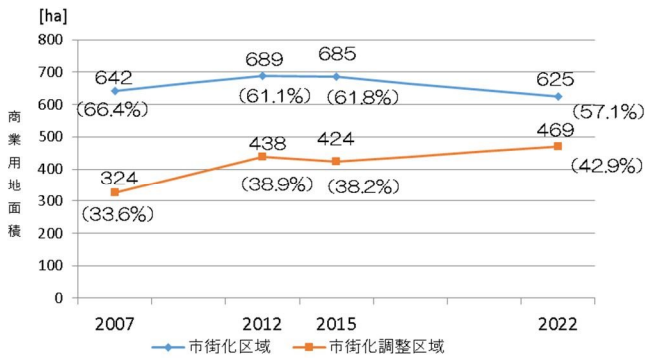
図-5 本市の観光交流客数、宿泊者数の推移



資料：浜松市中心市街地活性化基本計画（※令和2年3月に計画終了）

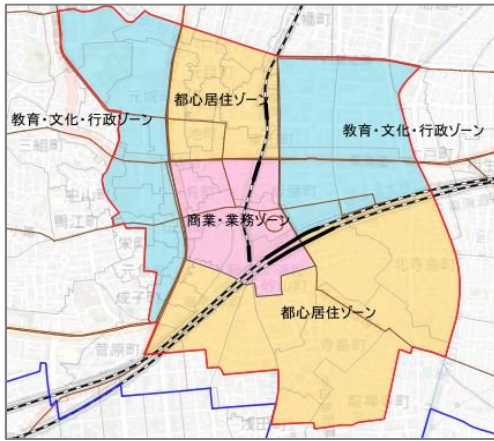
図-6 売り場面積及び商品販売額の市全体に占める中心市街地の割合





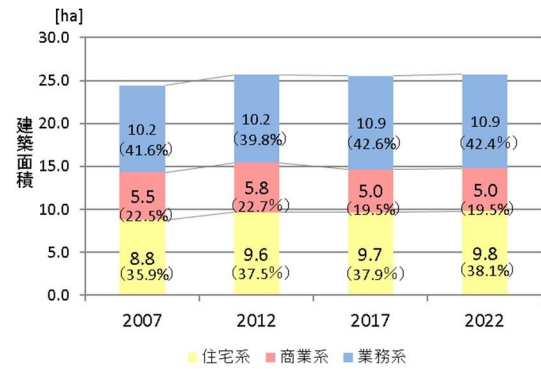
資料：都市計画基礎調査を基に作成

図-7 エリア別商業用地面積の推移



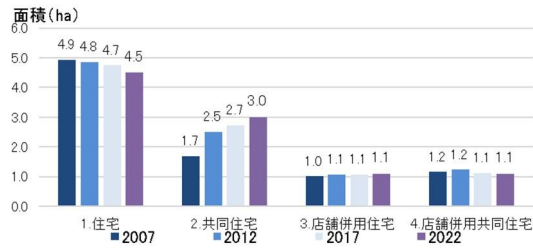
資料：浜松市都市計画マスタープランを基に作成

図-8 都市計画マスタープラン（第5章 地域別構想）における都心のゾーニング



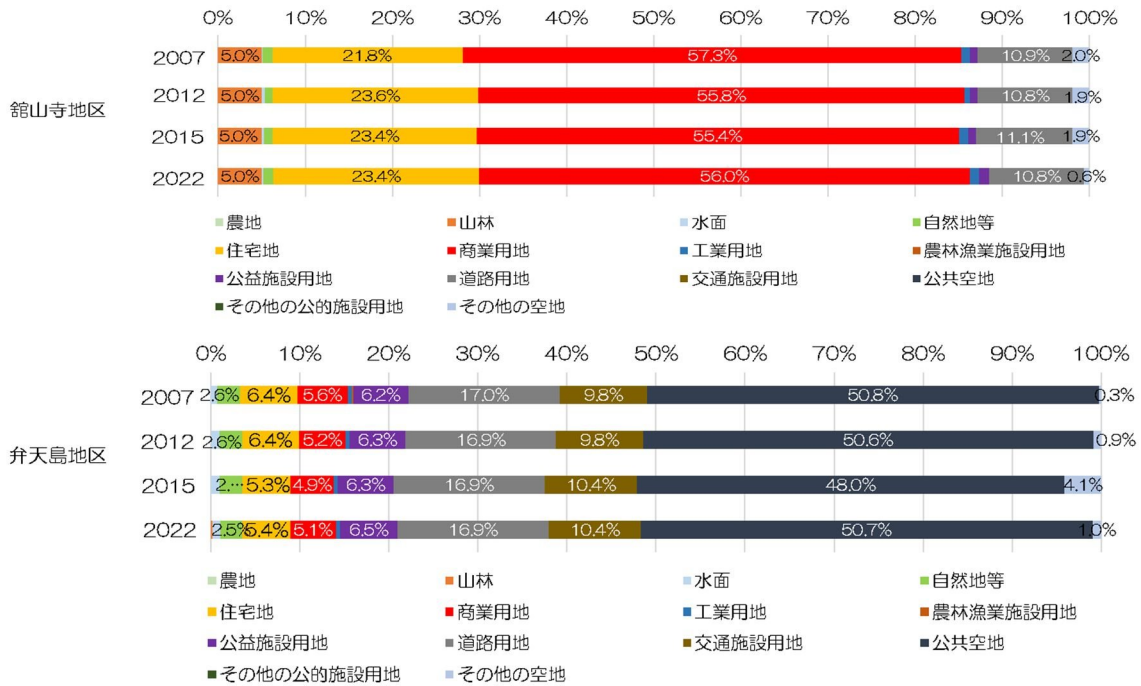
資料：都市計画基礎調査を基に作成

図-9 都心の「教育・文化・行政ゾーン」における主用途別建物面積の推移



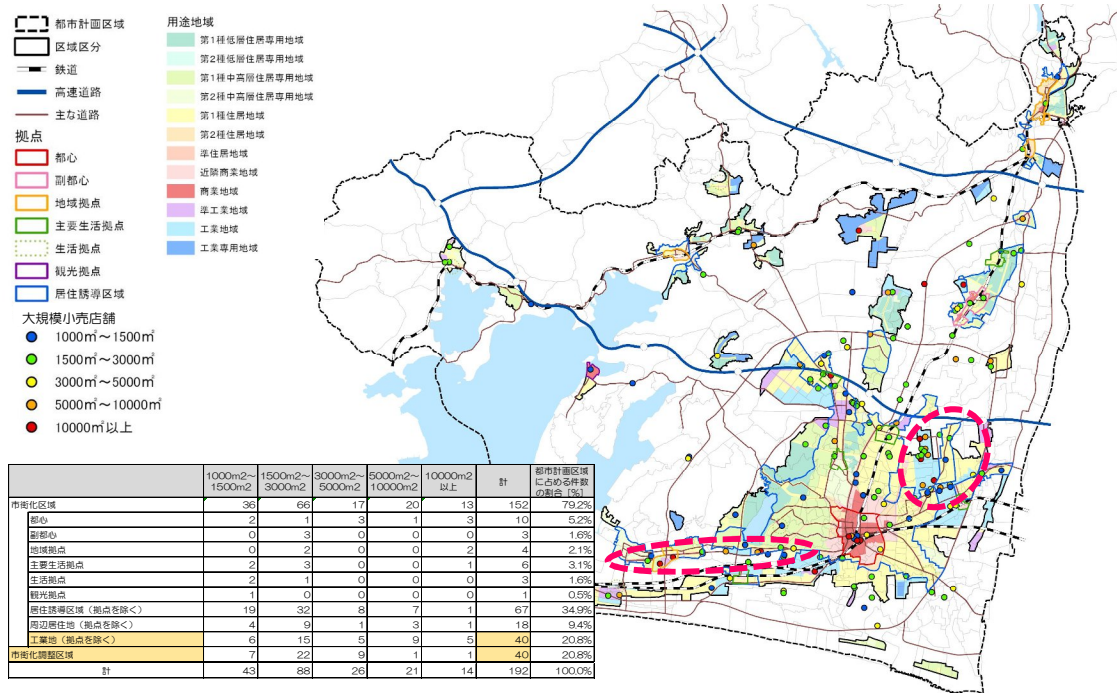
資料：都市計画基礎調査を基に作成

図-10 都心の「教育・文化・行政ゾーン」における住宅系用途別建物面積の推移



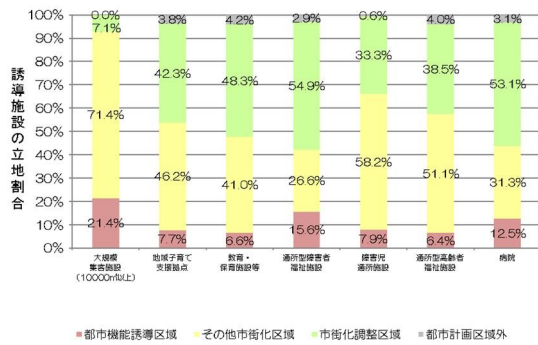
資料：都市計画基礎調査を基に作成

図-11 館山寺地区及び弁天島地区における土地利用別面積の割合の推移



資料：大規模小売店舗立地法の届出データを基に作成

図-12 大規模小売店舗の立地状況（2000-2024年）



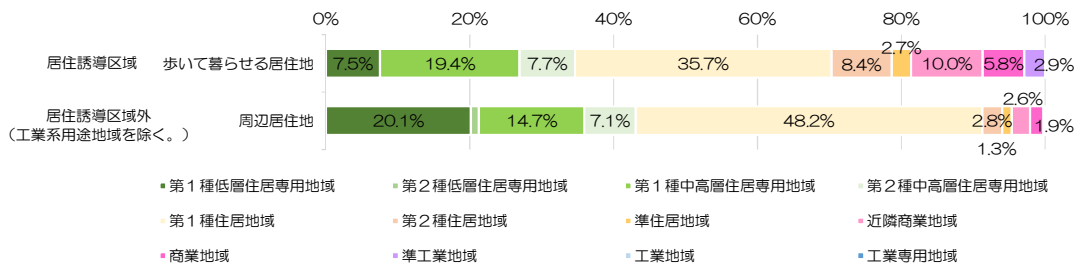
※ 大規模集客施設の都市機能誘導区域の割合は、都心に立地する施設のみ計上したものの。

資料：誘導施設台帳を基に作成

図-13 エリア別誘導施設の立地割合

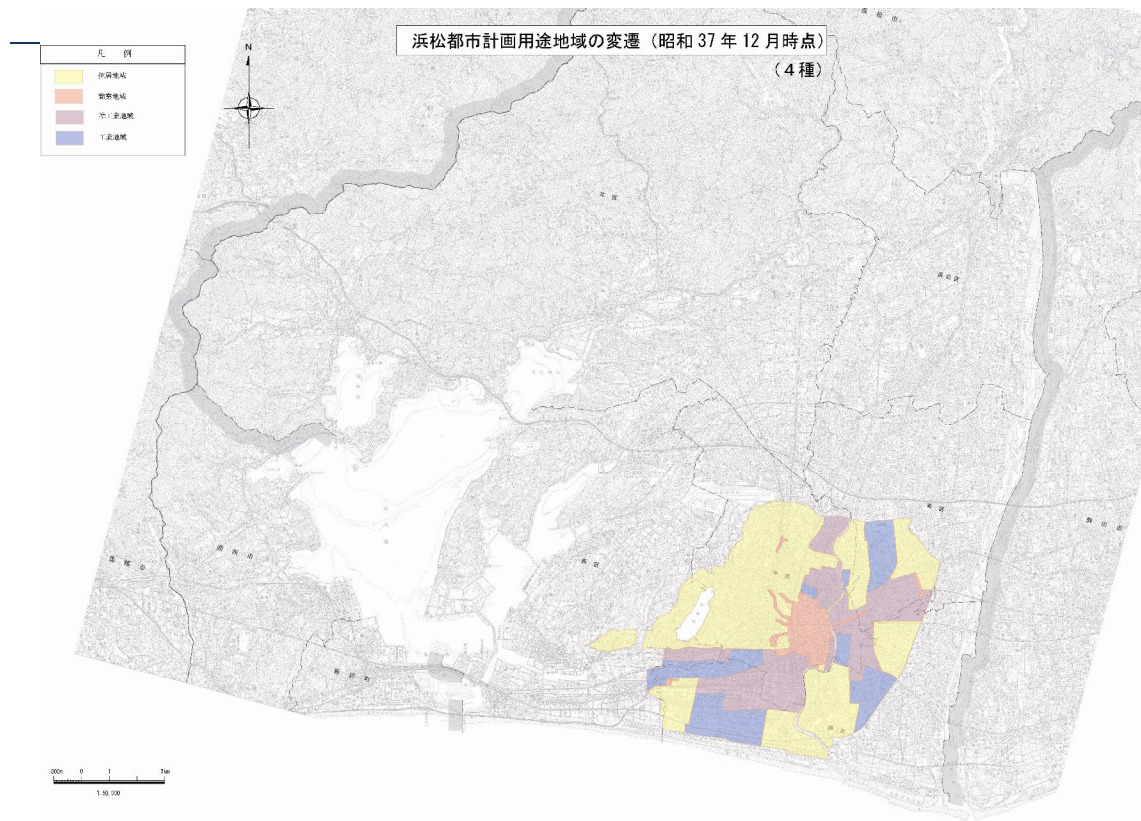
(3) 地域の暮らしに応じた良好な居住環境の形成に向けた運用方針

[市街地の住居系土地利用の運用方針]



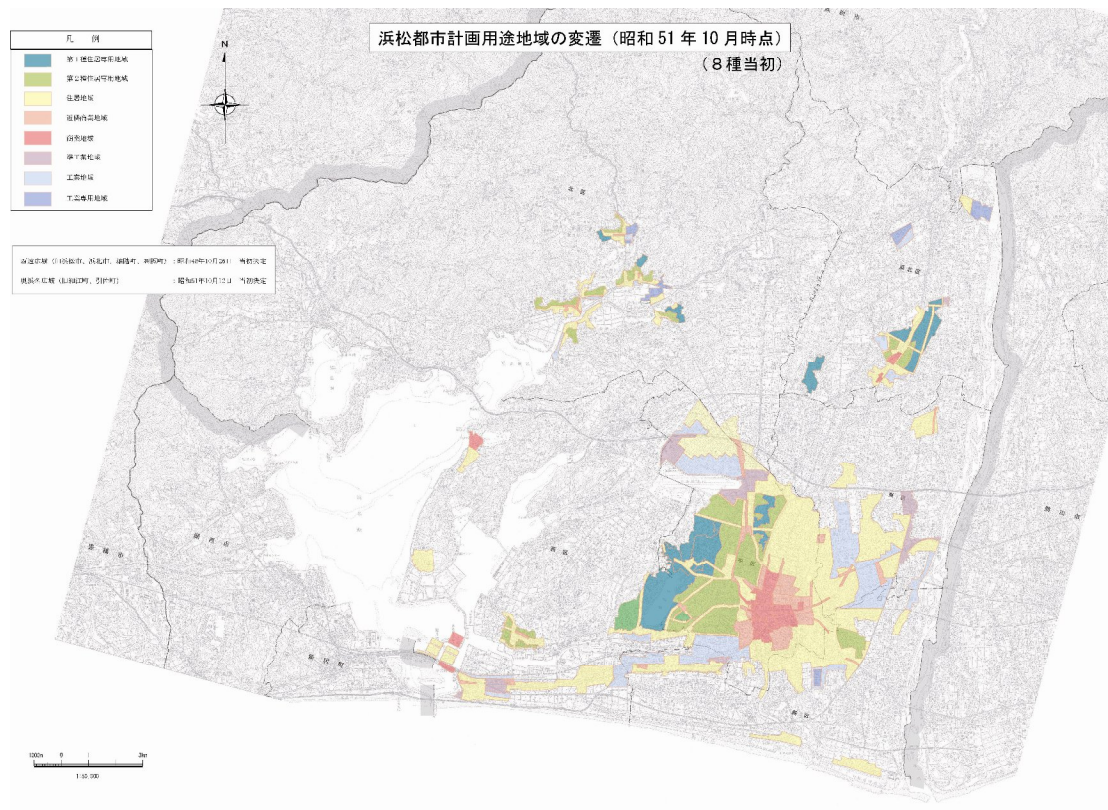
資料：都市計画情報（2022.3）を基に作成

図-14 歩いて暮らせる居住地、周辺居住地の用途地域指定比率



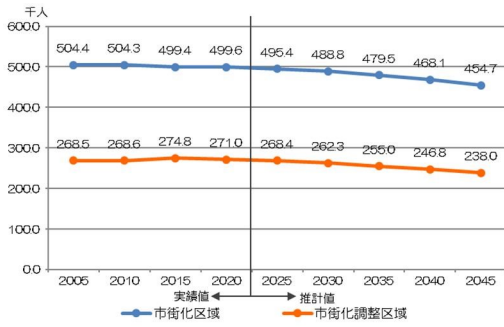
資料：都市計画図書等を基に作成

図-15 用途地域指定状況（1962年12月時点）



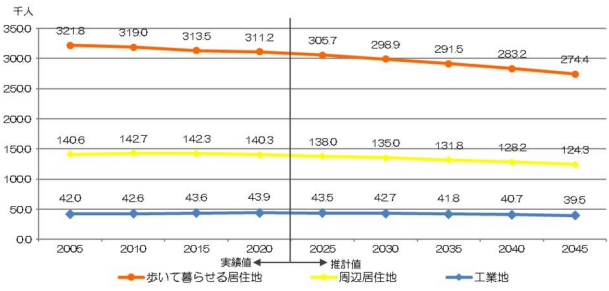
資料：都市計画図書等を基に作成

図-16 用途地域指定状況（1976年10月時点）



資料：国土数値情報 500mメッシュ別
将来推計人口データを基に作成

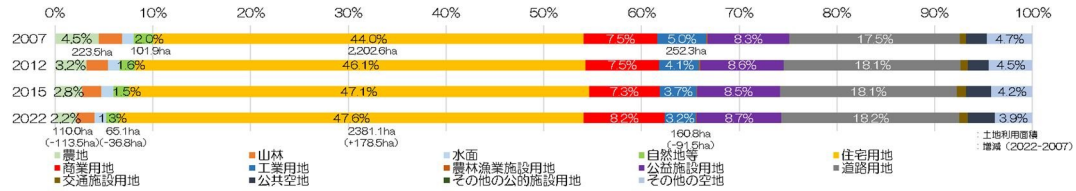
図-17 市街地、市街地外の人口の推移



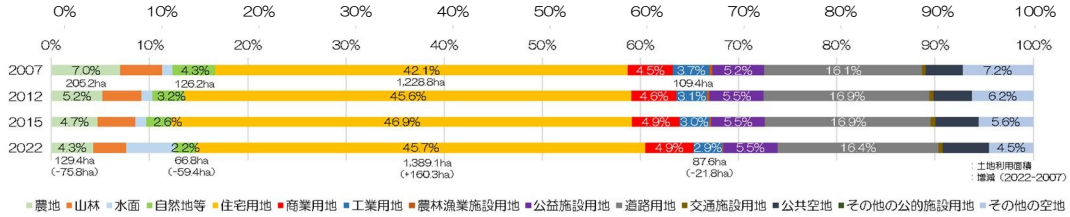
資料：国土数値情報 500mメッシュ別
将来推計人口データを基に作成

図-18 歩いて暮らせる居住地、周辺居住
地及び工業地の人口の推移

歩いて暮らせる居住地（居住誘導区域）



周辺居住地（居住誘導区外（工業系用途地域を除く。））



資料：都市計画基礎調査を基に作成

図-19 歩いて暮らせる居住地、周辺居住地における土地利用別面積の割合の推移



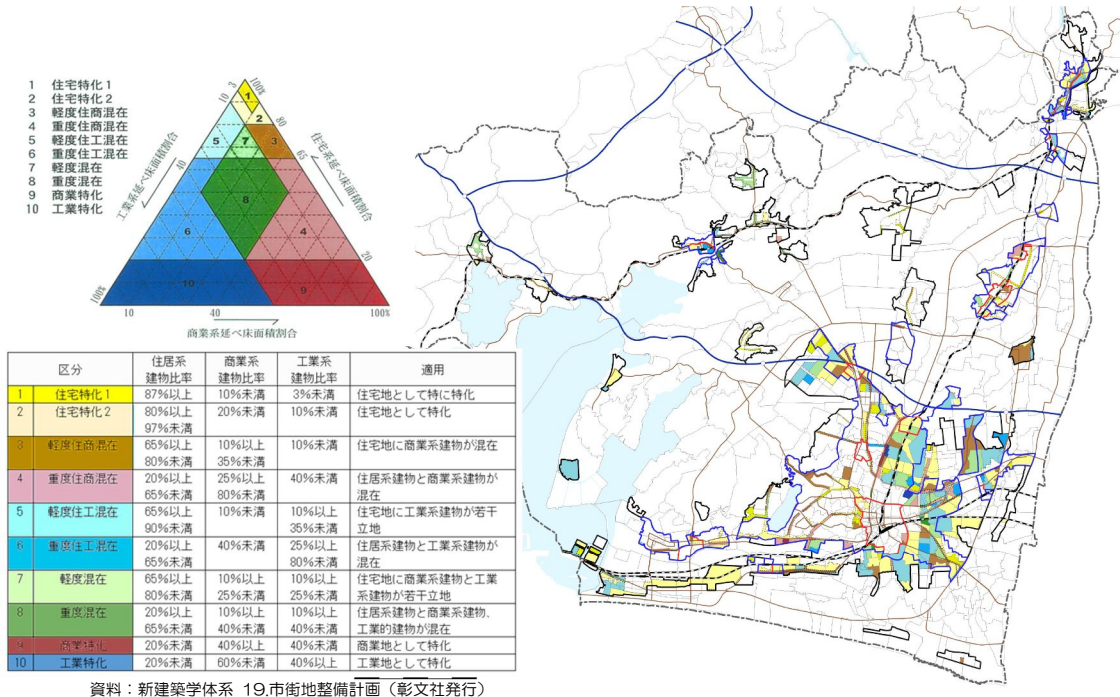
資料：都市計画基礎調査を基に作成

図-20 歩いて暮らせる居住地、周辺居住
地の住宅・共同住宅棟数の推移

区	空き家数			空き家増加数		都市計画区域に占める面積の割合 [%]	
	2008	2018	2023	2018-2008	2018-2023	市街化区域	市街化調整区域
旧中区	12,650	16,380	17,070	3,730	690	84.5	15.5

資料：住宅・土地統計調査を基に作成

表-1 中区の空き家増加数及び都市計画
区域に占める面積の割合



※本検討では建物用途別延床面積の代わりに建物面積を用いて算出。

資料：都市計画基礎調査を基に作成

図-21 土地利用の類型化（第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域）

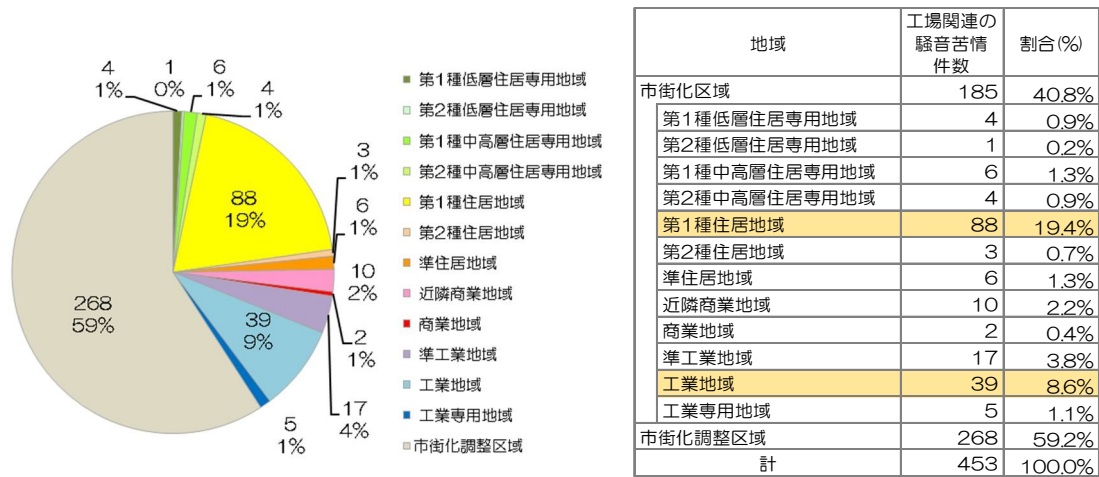
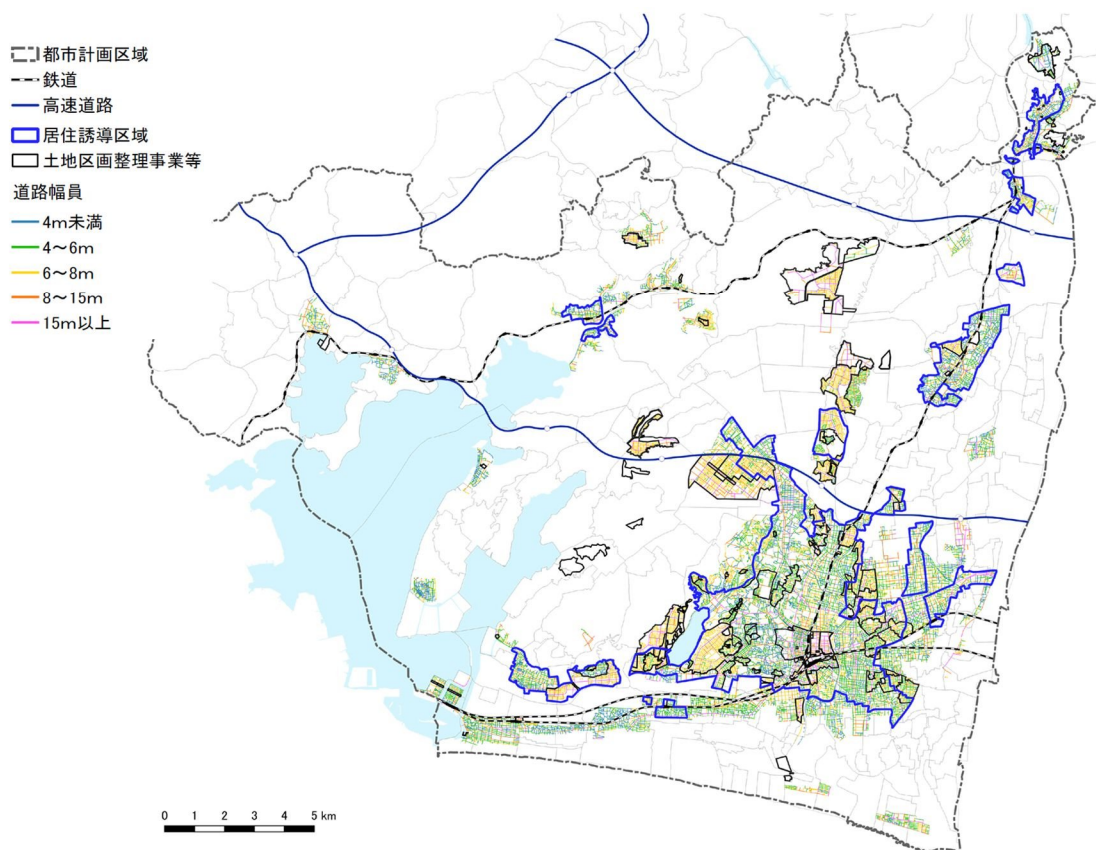


図-22 区域区分、用途地域別の工場関連騒音苦情発生件数（2018-2024年度）



資料：都市計画基礎調査を基に作成

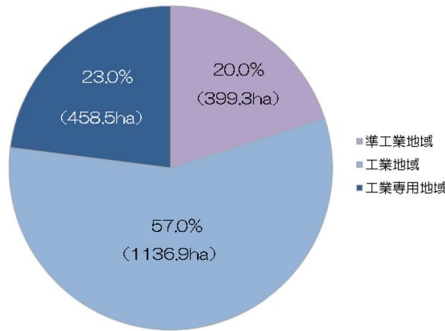
図-23 土地区画整理事業施行区域



資料：市認定道路網図を基に都市計画課で作成

図-24 市街化区域の道路幅員の状況

(4) 既存工業地の維持・再生と産業拠点の形成に向けた運用方針
[市街地の工業系土地利用の運用方針]



資料：浜松市都市計画情報（2022.4）を基に作成

図-25 工業系用途地域の面積の割合



資料：工業統計調査結果報告書を基に作成

図-26 製造業出荷額等、事業所数、従業者数の推移（2007-2021）

2008年

上位	業種	製造品出荷額等 (万円)	金額比率
1	輸送用機械器具製造業	119,673,791	41.7%
2	その他の製造業	18,539,306	6.5%
3	生産用機械器具製造業	15,568,332	5.4%
4	電気機械器具製造業	14,884,810	5.2%
5	プラスチック製品製造業（別掲を除く）	14,750,903	5.1%
6	金属製品製造業	12,361,924	4.3%
7	電子部品・デバイス・電子回路製造業	10,884,790	3.8%
8	鉄鋼業	7,408,503	2.6%
9	飲料・たばこ・飼料製造業	7,350,969	2.6%
10	食品製造業	6,733,807	2.3%

2022年

業種	製造品出荷額等 (万円)	金額比率
輸送用機械器具製造業	89,801,766	46.1%
生産用機械器具製造業	28,665,876	14.7%
プラスチック製品製造業（別掲を除く）	14,464,153	7.4%
電子部品・デバイス・電子回路製造業	13,313,449	6.8%
電気機械器具製造業	16,045,019	8.2%
金属製品製造業	10,733,754	5.5%
食料品製造業	8,604,680	4.4%
鉄鋼業	4,920,706	2.5%
その他の製造業	7,081,552	3.6%
はん用機械器具製造業	3,615,073	1.9%

資料：工業統計調査結果報告書を基に作成

図-27 本市の産業中分類別製造業出荷額等（上位10）の推移

産業中分類	平均敷地面積 [m ²]
輸送用機械器具製造業	12272.5
生産用機械器具製造業	8725.9
金属製品製造業	6448.1

資料：企業立地推進課提供資料を基に作成

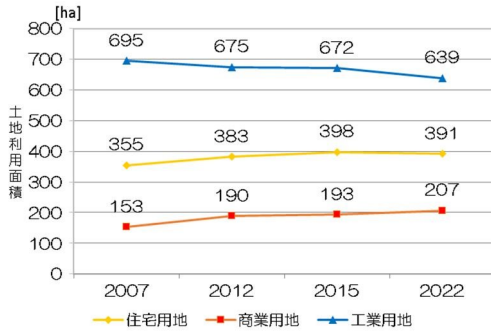
表-2 本市の新規立地件数（上位3）の産業中分類別の平均敷地面積



※ 2013年に都田南（34.1ha）、2015年に都田川山（49.8ha）で市街化調整区域から市街化区域への編入を行った。

資料：都市計画基礎調査を基に作成

図-28 市街化区域、市街化調整区域の工業用地の推移（2007-2022）



※ 2013年に都田南(34.1ha)、2015年に都田川山(49.8ha)で市街化調整区域から市街化区域への編入を行った。

資料：都市計画基礎調査を基に作成

図-29 工業系用途地域の住宅用地、商業用地及び工業用地面積の推移

(5) 自然環境・農地の保全と都市のコンパクト化の推進に向けた運用方針

＜市街地外の土地利用の運用方針＞

案項	要件	件数	割合[%]	面積[ha]	割合[%]
第1号	周辺地域住民の利用に供する公共施設又は日用品店舗	64	28.8	6.0	12.8
	その他	3	1.4	0.9	1.9
第9号	沿道施設(ガソリンスタンド、ドライブイン)	101	45.5	23.8	50.9
第12号	特定路線における沿道商業施設	48	21.6	14.9	31.9
	医療拠点周辺における日用品店舗	1	0.5	0.1	0.2
その他(不明も含む)		5	2.3	1.0	2.2
計		222	100.0	46.7	100.0

資料：開発許可データを基に作成

表-3 商業施設の要件別開発許可の件数・面積及びその割合(2007-2024年)

案項	案項内容	件数	割合[%]	面積[ha]	割合[%]
第1号	周辺地域住民の利用に供する公益上必要な施設	167	85.2	33.1	59.0
第12号	既存病院・社会施設の関連社会福祉施設・介護施設	8	4.1	1.0	1.8
	医療拠点周辺における公益的施設、医療施設、社会施設、介護関連施設	1	0.5	0.1	0.2
	既存の社会福祉施設、医療施設、保健施設等の敷地の拡張	10	5.1	9.6	17.1
第14号	開発審査会承認	3	1.5	2.9	5.2
	その他	2	1.0	1.5	2.6
その他(不明も含む)		5	2.6	7.9	14.2
計		196	100.0	56.1	100.0

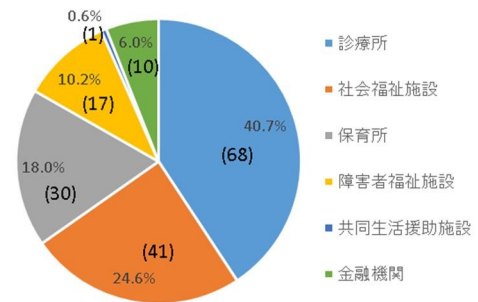
資料：開発許可データを基に作成

表-5 公共・公益施設の要件別開発許可の件数・面積及びその割合(2007-2024年)

許可要件	件数	割合[%]	面積[ha]	割合[%]	
令36条第3号イ	—	—	—	—	
法第34条第1号	周辺地域住民の利用に供する日用品店舗	216	48.5	9.1	25.1
	沿道施設(ガソリンスタンド、ドライブイン)	9	2.0	1.2	3.4
	その他	9	2.0	2.3	6.5
令36条第3号ハ	—	—	—	—	
令36条第3号ホ	公共事業等による移転等	9	2.0	0.4	1.0
	線引き前宅地の利用	87	19.6	4.2	11.8
	住宅以外の許可建築物の許可者移転	19	4.3	0.9	2.5
	特定路線における沿道商業施設	6	1.3	1.4	3.8
	その他	14	3.1	2.0	5.7
令36条第3号ホ	—	—	—	—	
令36条第3号ホ	開発審査会承認(線引き前宅地の利用)	52	11.7	12.7	35.2
	その他	22	4.9	1.7	4.8
その他(不明も含む)	2	0.4	0.1	0.2	
計	445	100.0	36.0	100.0	

資料：開発許可データを基に作成

表-4 商業施設の要件別建築許可の件数・面積及びその割合(2007-2024年)



資料：開発許可データを基に作成

図-30 公共・公益施設の用途別開発許可の件数及びその割合(2007-2024年)

対象施設	市街化区域		市街化調整区域	
	施設数	割合[%]	施設数	割合[%]
教育・保育施設等	118	45.9	139	54.1
保育所等	58	22.6	56	21.8
認定こども園	22	8.6	40	15.6
幼稚園	38	14.8	43	16.7
病院	14	45.2	17	54.8
通所型高齢者福祉施設	188	59.9	126	40.1

資料：浜松市立地適正化計画誘導施設台帳
(2024年3月末時点)を基に作成

表-6 誘導施設の教育・保育施設等、病院及び通所型高齢者福祉施設の市街化区域又は市街化調整区域に立地する施設数及びその割合

該当条項	許可分類	件数		面積	
		件数	割合[%]	面積[ha]	割合[%]
法第34条第10号	地区計画区域内における建築	0	0.0	0.0	0.0
法第34条第11号	市街地縁辺集落の建築	299	84.7	36.8	66.3
法第34条第12号	線引き前宅地の宅地分譲 公共事業等による移転する建築物	46 4	13.0 1.1	17.9 0.3	32.3 0.5
法第34条第14号	津波避難ビル	4	1.1	0.5	0.9

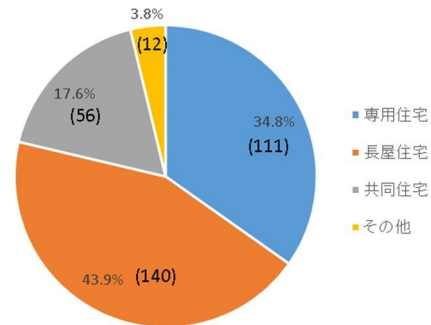
資料：開発許可データを基に作成

表-7 住居系の開発許可の件数・面積及びその割合(2007-2024年)

件数	件数	割合[%]	面積[ha]	割合[%]
施行令第36条第1項第3号ロ(市街地縁辺集落の建築)	3,671	18.3	106.27	16.2
施行令第36条第1項第3号ハ	-	-	-	-
既存集落内の自己用住宅、線引前所有地における自己用住宅等	304	1.5	10.77	1.6
大規模既存集落における自己用住宅、大規模既存集落内の分家住宅、大規模既存集落の子の世帯の自己用住宅等	4,575	22.8	151.15	23.0
収用移転、公共事業等による移転する建築物、土地区画整理事業に伴う移転等	144	0.7	6.08	0.9
子の世帯の自己用住宅(分家住宅)、農家の分家、非農家の分家等	3,236	16.1	111.33	16.9
線引前宅地の利用等	5,954	29.6	185.08	28.1
やむを得ない敷地の拡張	1,388	6.9	55.68	8.5
用途変更	94	0.5	2.51	0.4
その他	647	3.2	24.71	3.8
施行令第36条第1項第3号ホ(第2種低層住居専用地域用途以外)	44	0.2	2.23	0.3
その他	33	0.2	2.17	0.3
計	20,090	100.0	657.99	100.0

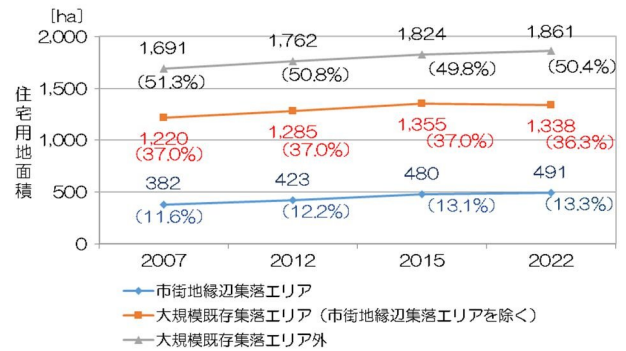
資料：開発許可データを基に作成

表-8 住居系の建築許可の件数・面積及びその割合(2007-2024年)



資料：開発許可データを基に作成

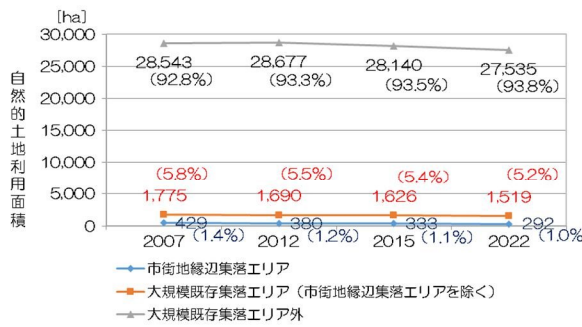
図-31 市街地縁辺集落による開発行為の用途別許可件数及びその割合(2007-2024年)



※ 2013年に都田南(34.1ha)、2015年に都田川山(49.8ha)で市街化調整区域から市街化区域への編入を行った。

資料：都市計画基礎調査を基に作成

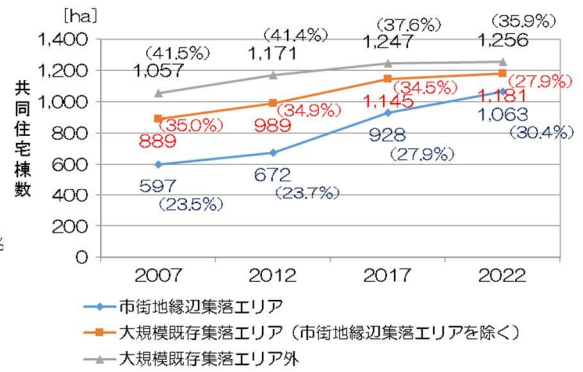
図-32 市街化調整区域のエリア別住宅用地の推移



※ 2013年に都田南(34.1ha)、2015年に都田川山(49.8ha)で市街化調整区域から市街化区域への編入を行った。

資料：都市計画基礎調査を基に作成

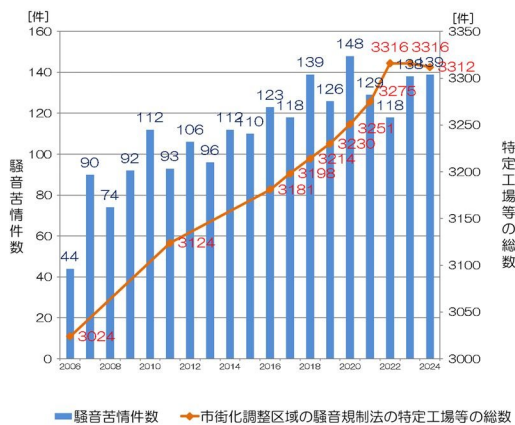
図-33 市街化調整区域のエリア別自然的土地利用の推移



※ 2013年に都田南(34.1ha)、2015年に都田川山(49.8ha)で市街化調整区域から市街化区域への編入を行った。

資料：都市計画基礎調査を基に作成

図-34 市街化調整区域のエリア別共同住宅棟数の推移



資料：環境保全課提供資料

図-35 市街化調整区域における騒音規制法の特定工場等の総数及び騒音苦情件数の推移

条項	条項内容	件数	割合[%]
34条第6号	中小企業振興のための施設等	0	0.0
34条第7号	既存工場の集約化A (市内に分散する工場の集約化)	3	0.9
	工場敷地の拡張、既存工場の集約化、工場増設	63	19.6
34条第9号	自動車整備工場(認証工場)	25	7.8
34条第12号	公共事業等による建築物(住宅以外のもの)	1	0.3
	大規模な流通業務施設	54	16.8
34条第14号	小規模な工場等 (市街化調整区域に居住する者の自己の業務用に供するもの)	0	0.0
	地域振興のための工場等	141	43.9
	既存不適格建築物・住宅地に埋没している工場の移転	5	1.6
	敷地の拡大余地がない工場の移転	2	0.6
	廃棄物の中間処理施設・リサイクル施設	4	1.2
	開発審査会承認	6	1.9
	特別付議案件	4	1.2
	その他(工場敷地の拡張、津波避難ビル、大規模流通業務施設等)	8	2.5
34条の2	開発許可の特例	1	0.3
その他		4	1.2
	計	321	100.0

資料：開発許可データを基に作成

表-9 工業系の開発行為の許可件数及びその割合(2007-2024年)

条項内容		件数	割合[%]	
令36条第3号イ		-	-	
34条第6号	中小企業振興のための施設等	0	0	
	その他(工場の増設)	7	3.5	
	34条第7号	既存工場の集約化A (市内に分散する工場の集約化)	0	0
		既存工場の集約化B (市街化調整区域にある基幹工場の下請け企業の集積)	0	0
		工場敷地の拡張、工場増設	94	47
34条第9号	自動車整備工場(認証工場)	19	9.5	
その他(法第34条第4号該当)		4	2	
令36条第3号ハ		-	-	
公共事業等による移転等		3	1.5	
住宅以外の許可建築物の許可者移転		26	13	
用途の変更		1	0.5	
複数敷地を利用した建替え		3	1.5	
大規模な流通業務施設		2	1	
工場敷地の拡張		9	4.5	
その他(既存建築物の建替え、特定路線における沿道商業施設、自治会施設・防災倉庫等)		7	3.5	
令36条第3号ホ		-	-	
小規模な工場等 (市街化調整区域に居住する者の自己の業務用に供するもの)		5	2.5	
地域振興のための工場等		2	1	
特別付議案件		1	0.5	
線引き前宅地の利用		12	6	
開発審査会承認		3	1.5	
その他		2	1	
計		200	100	

資料：開発許可データを基に作成

表-10 工業系の建築行為の許可件数及びその割合(2007-2024年)

3 用語解説

あ行	
アジャイル型	実行と改善を短いスパンで繰り返し、課題解決に向けて要求の変化に柔軟に対応すること。
雨水出水浸水想定区域	水防法に基づく、想定最大規模降雨により排水施設に雨水を排除できなくなった場合又は排水施設から河川その他の公共の水域若しくは海域に雨水を排除できなくなった場合に浸水が想定される区域のこと。

か行	
開発許可制度	都市計画法に基づき、都市計画区域における無秩序な市街化の防止と良好な環境を備えた市街地の形成を目的に、建築物の建築又は特定工作物の建設を行う土地の区画形質の変更などの開発行為を規制・誘導する制度のこと。
既存宅地制度	都市計画法に基づく、市街化区域に隣接・近接し一体的な生活圏で概ね 50 以上の建築物が連たんしている地域内の土地かつ線引き前宅地として都道府県知事の確認を受けた土地において行う建築物の建築等に対して都市計画法第 43 条の許可を不要とする制度のこと。平成 12 年廃止。
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく、崩壊の恐れのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、または誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為が行われることを制限する必要がある土地の区域のこと。
旧住宅地造成事業に関する法律	人口の集中に伴う住宅用地の需要の著しい都市及びその周辺の地域において相当規模の住宅地の造成に関する事業が行われる場合に、当該事業の施行について災害の防止及び環境の整備のため必要な規制を行ない。あわせて、その適正な施行を促進するため必要な事項について規定する法律のこと。昭和 43 年廃止。
旧都市計画法	都市への急激な人口集中に伴う既成市街地の過密化や既成市街地に隣接する地域への無秩序な市街化の拡大等といった都市問題の進展に対し、大正 8 年に制定された法律のこと。交通、衛生、保安、防空、経済等に関し永久に公共の安寧を維持し又は福利を増進するための重要施設の計画とされている。平成 13 年廃止。
居住誘導区域	都市再生特別措置法に基づく、都市の居住者の居住を誘導すべき区域のこと。
区域区分	都市計画法に基づく、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るための都市計画区域における市街化区域と市街化調整区域との区分のこと。
グリーンインフラ	自然環境が有する機能を社会におけるさまざまな課題解決に活用する考え方のこと。
建築形態規制	建築基準法に基づく、用途地域の指定のない区域（市街化調整区域等）において、土地利用の実態に即して個別に具体的に制限内容を定めることができる建ぺい率、容積率、斜線制限及び日陰制限のこと。

建ぺい率	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。
公共下水道全体計画	流域別下水道整備総合計画及び全県域汚水適正処理構想に基づき、下水道で整備すると定めた区域について、計画フレームを設定し、幹線管渠、ポンプ場及び処理場等の根幹的施設に関する、ルートや主要施設の能力の検討、施設計画等を行い、整備の方向性を定めた計画のこと。下水道法に基づく公共下水道事業計画の上位計画に位置づけられている。
洪水浸水想定区域（想定最大規模）	水防法に基づく、想定しうる最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域のこと。
高度地区	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区のこと。
高度利用地区	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区のこと。

さ行	
再開発促進地区	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、都市再開発方針に定める、市街化区域内にある計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区のこと。
災害危険区域	建築基準法に基づく、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域のこと。
市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域の区分の一つであり、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。
市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域の区分の一つであり、市街化を抑制すべき区域のこと。
市街地縁辺集落制度	都市計画法に基づく、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域であって、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域について、浜松市市街化調整区域における開発区域等を定める条例により、一定の開発行為を許可できるようにしている制度のこと。
自然的土地利用	人為的に整備、開発された住宅用地、工業用地、事務所・店舗用地、一般道路等の都市的土地利用に対し、農林業用地や森林、河川等の土地利用のこと。
集客施設	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物のこと。
住民協議申出制度	浜松市住民協議による土地利用の推進及び調整に関する条例に基づき、土地利用協議会が地区の土地利用並びに建築物の用途及び形態に関する方針等、地区計画、開発許容区域内における法第 34 条第 11 号及び保全優先区域内における保全の区域の案等を申し出ることができる制度のこと。
将来都市構造	都市計画マスタープランが示す都市計画の基本的理念や目標を実現するための都市を形づくる空間的な構造について、その特徴を表すもの。

趨勢	これまでの傾向が将来も継続した場合に物事がこれからどうなっていくかの様子。成行き。
スプロール	市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成すること。
西遠都市圏	浜松市を中心に、通勤や通学をはじめとする社会的、経済的な繋がりの強い磐田市、袋井市、湖西市、森町、新居町の4市2町からなる圏域のこと。(2007(平成19)年時点)
生産緑地地区	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、市街化区域内にある農地等で公害や災害の防止、生活環境の確保等に相当の効果があり、公共施設等の用地として適していて、農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められる一団のものの区域として都市計画に定めるもの。
背割り道路	浜松市の戦災復興区画整理事業により各敷地の裏口用サービス通路として設置されたもの。俗称は「肥汲み道路」。
線引き前宅地	市街化調整区域に指定される前から宅地であった土地のこと。
総合計画	総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想のこと。
総合交通計画	交通渋滞、交通事故の多発、公共交通の衰退等の問題に対応するため、総合的な観点から各交通手段を一体的に捉え、目指す将来の交通の姿を実現するための長期にわたる計画のこと。
総合設計制度	建築基準法において、敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断して、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率や高さ等の制限を緩和する許可制度のこと。
ゾーニング	土地利用形態を住居系、商業系、工業系等に分類し、土地を区分して指定すること。

た行	
大規模既存集落制度	都市計画法第34条14号に基づく本市の運用において、市街化調整区域で独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な既存集落を対象に、住宅などの小規模な開発行為を許可できるようにする制度のこと。
大規模小売店舗	建物内の小売業を行うための店舗の用に供する床面積が1,000㎡を超えるもの。
大規模小売店舗法	消費者の利益の保護に配慮しつつ、大規模小売店舗における小売業の事業活動を調整することにより、その周辺の中小小売業の事業活動の機会を適正に確保し、小売業の正常な発達を図り、もつて国民経済の健全な進展に資することを目的とした法律のこと。平成12年廃止。
湛水域	地形的な要因などにより、強雨時などに地表排水が完全に行われず、停滞状態の水で覆われる区域のこと。
地域制緑地	一定の土地の区域に対して、法律や条例により土地利用を規制することで、緑地を保全する制度のこと。
地域地区	都市計画法に基づく、土地をその利用目的によって区分し、建築物などについて必要な制限を課すことにより、地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとする都市計画のこと。
地区計画	都市計画法に基づく、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画のこと。

地区施設	地区計画において定められる主として街区内の居住者等の利用に供される道路や公園、また、街区における防災上必要な機能を確保するための避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等の施設のこと。
駐車場整備地区	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域として都市計画に定めるもの。
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりの推進に関する法律に基づく、国土交通大臣が定めた基本的な指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域のこと。
津波浸水想定	津波防災地域づくりの推進に関する法律に基づく、津波があった場合に想定される浸水の区域及び水深のこと。
低未利用土地	適正な利用が図られるべき土地であるにも関わらず、有効利用されていない土地のこと。空き家、空き地、空き店舗、耕作放棄地などのほか、都心など土地の高度利用を図るべき地域における青空駐車場などがある。低未利用土地が増えることで、防犯・防災面の不安など生活環境への悪影響が懸念されている。
特別用途地区	都市計画法に基づく地域地区の一つとして用途地域を補完するものであり、特別の目的から特定の土地利用の増進、環境の保護などを図るために指定される地区のこと。
特別緑地保全地区	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、都市内に残された緑地に指定し、定規模以上の木材の伐採等一定の行為を許可制とし、現状凍結的に保全するもの。
特定用途誘導地区	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、都市機能誘導区域のうち、当該区域に係る誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域において、建築物の用途、容積率の最高限度及び高さの最高限度の制限を定める地区のこと。
都市機能	都市のもつ商業・業務、医療、福祉、教育・文化、行政などの様々なサービス機能のこと。
都市機能増進施設	都市再生特別措置法に基づく、医療・福祉・商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設のこと。
都市機能誘導区域	都市再生特別措置法に基づく、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域のこと。
都市基盤	社会、経済、産業などの都市活動を維持し、発展を支える基幹的な施設のこと。都市計画においては、道路、公園・緑地、上下水道、河川などが該当する。
都市計画基礎調査	都市計画法に基づく、おおむね5年ごとに実施する都市計画に関する基礎調査のこと。人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量などに関する現況及び将来の見通しについての調査を行う。

都市計画区域	都市計画法その他関係法令の適用を受けるべき土地として指定した区域のこと。市町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口、土地利用、交通量などの現況や推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域。
都市施設	都市計画法に基づく、都市計画において定められるべき①道路・駐車場などの交通施設、②公園等の公共空地、③上下水道・ごみ焼却場などの供給施設又は処理施設、④河川・運河その他の水路、⑤学校などの教育文化施設、⑥病院等、⑦市場・火葬場等、⑧一団地の住宅施設、⑨一団地の官公庁施設、⑩流通業務団地などの施設のこと。このうち都市計画決定されたものを「都市計画施設」と言う。
都市的サービス	日常的に利用する身近な生活サービスに対し、より広域的な利用者を対象とした、教育、文化、商業、医療・福祉などの高次なサービスのこと。
都市的土地利用	農林業用地や森林、河川などの自然的土地利用に対し、人為的に整備、開発された住宅用地、工業用地、事務所・店舗用地、一般道路などの土地利用のこと。
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく、基本指針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域のこと。
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく、基本指針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域のこと。
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業のこと。
都心や拠点などへの役割や機能分担	都心には、商業・業務、教育・文化・行政などの都市機能が集積し、西遠都市圏の都市生活を支えるなど、広域圏における中心拠点としての役割、拠点には、一定の都市的サービスを提供する役割、または、身近な生活サービスを提供する役割を担っていること。

は行	
浜松市商業集積ガイドライン	浜松市における地域特性に即した商業集積の実現によるまちづくりの推進に関する条例に基づく、地域ごとに望ましい商業集積の形成を図るための指針のこと。
浜松市地域基本計画	企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律に基づき作成された、本市における産業集積の形成又は産業集積の活性化に関する基本的な計画のこと。

浜松市における地域特性に即した商業集積の実現によるまちづくりの推進に関する条例	まちづくりに関する指針に適合した土地利用を促し、都市機能の適正な配置及び合理的な土地利用の促進を図るため、集客施設の建築等に係る手続きを定めたもの。
風致地区	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、都市における風致（樹林地、丘陵、水辺など自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観）を維持するために定められる地区のこと。条例で建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採などに対する規制を行うことにより、風致の維持が図られる。
防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律第4条の第1種区域 風致地区	自衛隊等の航空機の離着陸により生ずる音響に起因する障害が著しいと認めて防衛大臣が指定する防衛施設周辺の区域。
防火地域・準防火地域	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、市街地における火災の危険を防除するため定める地域のこと。
防災指針	立地適正化計画に記載する事項で、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針のこと
防災都市づくり計画	市が防災を明確に意識した都市づくりを推進するため、災害リスクを考慮した都市の課題整理と防災都市づくりの基本方針、具体的施策を示した計画のこと。

ま行	
みどり	公園や道路の樹木や草花、市内に点在する松林や樹林地、住宅地の庭や生垣などに加え、木材や農産物の生産の場である天竜の森林や郊外に広がる農地、遠州灘・浜名湖・天竜川・市内を流れる中小河川などの水環境を含んだ多様な自然的環境のこと。本計画では、幅広い概念として「みどり」と表現している。
モータリゼーション	自家用車が市民に広く普及し、大衆化すること。

や行	
誘導施設	立地適正化計画に定める、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設のこと。
優良農地	集団的にまとまった農地や農業基盤整備事業の対象となった農地など、良好な営農条件を備えている農地のこと。
容積率	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。
用途地域	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、目指すべき都市の将来像を見据え、市街地の類型に応じた建築規制を行う13種類の典型的な地域の総称。建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さなどの制限により、土地利用に応じた環境が確保される。

ら行	
立地適正化計画	都市再生特別措置法に基づく、都市計画区域内の住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画のこと。
緑地保全地域	都市計画法に基づく地域地区の一つであり、里山等の都市近郊の広範囲の緑地を守るため、都市計画に緑地保全地域として指定し、一定規模以上の木竹の伐採等一定の行為について届出・命令制により緩やかな保全を図る制度。
ロードサイドショップ	主に郊外の交通量の多い幹線道路沿いに位置し、車やバイク、自転車でのアクセスを主な集客方法とする店舗のこと。

英数字	
MICE	Meeting（企業などの会議）、Incentive Travel（報奨・研修旅行）、Convention（国際機関・団体、学会などが行う国際会議）、Exhibition/Event（展示会・見本市、イベント）の頭文字からなる語。多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。



浜松市

みんなで創る、元気な未来。

浜松市土地利用方針

令和8年3月

浜松市 都市整備部 都市計画課

〒430-8652 浜松市中央区元城町 103-2

TEL 053-457-2371

FAX 050-3737-6815

E-mail toshikei@city.hamamatsu.shizuoka.jp

浜松市 都市整備部 土地政策課

TEL 053-457-2373

FAX 050-3737-6815

E-mail tochi@city.hamamatsu.shizuoka.jp